

**-REUNION DU BUREAU DU 28 MAI 2009  
COMPTE-RENDU**

Le Bureau du syndicat mixte Bugey – Côtière – Plaine de l'Ain s'est réuni le jeudi 28 mai 2009 à 18h00 en mairie de la Boisse.

**Etaient présents**

Mme SELIGNAN	Présidente du Syndicat Mixte BUCOPA
M. BERTHOU	Maire de Miribel
M. DROGUE	Maire de la Boisse
M. RAMEL	Adjoint au Maire de Meximieux
M. GLORIOD	Maire de Balan
M. VENET	Maire de Saint Maurice de Gourdans
M. BEGUET	Maire de Serrieres de Briord
M. BAUDRY	Maire adjoint d'Ambérieu en Bugey
M. DUSSERT	Maire de Blyes
M. ORSET	Maire de St Jean le Vieux
M. CHABRY	Maire de Jujurieux
M. PROTIERE	Président de la CCMP
M. PREMILLIEU	Chargé de mission pour le syndicat mixte BUCOPA
Mme PARIS	Assistante pour le syndicat mixte BUCOPA

**Etaient excusés**

M. BOUCHON	Maire de Saint Rambert en Bugey
M. BERTHOLET	Maire de Souclin
M. GREFFET	Maire d'Ambronay
M. HUMBERT	Maire de Villette sur Ain

En préambule, Madame la Présidente remercie les membres présents, cite les excusés, puis rappelle ensuite les points à l'ordre du jour.

Avant de débiter la séance, Monsieur DROGUE, Maire de la Boisse présente sa commune aux membres du bureau. Il indique que le nombre d'habitants n'a pas augmenté entre les deux derniers recensements, ceci est dû au vieillissement de la population et à un solde migratoire quasiment nul. Un des atouts majeur de la Boisse est la proximité de Lyon et son accès rapide grâce à l'autoroute. Puis, Il fait remarquer que cette commune a de tout temps eu des ressources financières grâce au centre RTE (réseau des transports électriques) et à l'entreprise CARRIER, et plus particulièrement quand ils sont passés en Taxe Professionnelle Unique.

**► VALIDATION DE LA PHASE 1 DE L'ETUDE AID**

Madame la Présidente laisse la parole aux personnes chargées de l'étude sur la mise en place d'un outil de suivi du développement du territoire au regard des orientations et objectifs du SCOT BUCOPA, du Cabinet AID OBSERVATOIRE.

La phase 1 étant terminée, il s'agit de la valider. Madame la Présidente informe les membres que la validation se fera ultérieurement, en tout état de cause après avoir pris connaissance de la présentation faite en séance.

Le Cabinet d'étude indique que 73 indicateurs ont été retenus, représentant 109 orientations chiffrées ou mesurables. Il rappelle que cet outil de suivi, une fois opérationnel, pourra ensuite servir aux communes comme outil d'aide à la décision notamment lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme.

Quelques précisions sont apportées au cours de la présentation :

- Pour le thème de la « Démographie », sous-thème « ménages », il est intéressant de connaître le nombre de personnes par ménage pour avoir la taille des logements.
- pour le thème « Habitat », sous-thème « taille des logements (nombre de pièces) », Olivier PREMILLIEU précise que ce sous-thème va être intéressant pour le SCOT en termes de mixité, mais également pour connaître la typologie du logement (T1-T2-T3 ...).

Jacques BERTHOU et Jean CHABRY s'inquiètent de la lourdeur d'utilisation de l'outil qui sera mis en place, et se demandent par conséquent s'il ne faudrait pas limiter le nombre d'indicateurs.

Pascal PROTIERE s'interroge quant à lui sur la manière et les moyens qui seront ceux du syndicat mixte pour alimenter régulièrement cet observatoire en données actualisées.

Nicolas STACHNICK précise que ces indicateurs pour la plupart existent déjà car ils sont issus de données nationales et qu'il s'agit simplement de pouvoir les agréger à l'échelle du territoire du SCOT.

Monsieur RAMEL fait part de son expérience en tant qu'urbaniste et souligne l'intérêt du territoire et des communes à se doter d'un tel outil.

Madame la Présidente et Olivier PREMILLIEU ajoutent qu'ils vont se rapprocher d'autres SCOT qui ont déjà des outils similaires en place afin de voir comment ils les gèrent. De plus, Olivier PREMILLIEU propose de faire appel à un stagiaire à intervalles réguliers qui serait chargé de mettre à jour les données spécifiques au territoire du SCOT.

Enfin, Olivier PREMILLIEU rappelle que le suivi et l'évaluation du document SCOT est prévu dans le code de l'urbanisme, mais au delà de cette obligation légale, cet observatoire du territoire doit être au service des acteurs du territoire en tant qu'outil d'aide à la décision.

## **► PROJET DE PLU ARRETE DE SAINT JEAN LE VIEUX**

Madame la Présidente demande au préalable à Monsieur Jean-Luc ORSET de ne pas prendre part à l'examen de ce dossier et de quitter momentanément la réunion.

Elle laisse ensuite le soin à Olivier PREMILLIEU de présenter ce projet de PLU arrêté.

Il rappelle en préambule que ce dossier a fait l'objet d'une étude approfondie et conjointe avec Madame SELIGNAN et qu'une réunion de travail a été organisée le mercredi 27 mai 2009 en mairie de Saint-Jean-le-Vieux avec les élus de la commune, pour leur expliquer l'avis qui devait être proposé au bureau.

Cette réunion en mairie de Saint-Jean-le-Vieux avec les élus de la commune a permis en outre de lever des points d'interrogations et d'incohérences qui ne trouvaient pas les justifications nécessaires dans le document.

Il ressort de cette analyse du projet de PLU les points d'incompatibilité suivants avec les principes et préconisations du SCOT :

- Les documents du PLU ne sont pas à jour et ne permettent pas une appréhension précise des enjeux en matière d'aménagement et d'urbanisation de la commune.
- Les rapports entre SCOT et PLU ne sont pas clairement rappelés et les orientations du document d'urbanisme supérieur ne sont pas présentées avec précision. De même que les choix déclinés dans le parti d'aménagement qui posent souvent question ne font pas l'objet de justifications.
- L'extension de la zone UX à la sortie nord du village le long de la RD 36 ne prend pas en compte le principe de routes vertes défini dans le SCOT (et porté au plan) en entrée nord et sud de la commune de Saint-Jean-le-Vieux.
- Les zones 1AUB des hameaux de Secheron et d'Hauterive ne présentent pas de garantie en matière de densité et de mixité des formes d'habitat à travers les orientations d'aménagement.
- Le périmètre des zones Nh autour du bâti existant est globalement trop lâche et risque d'entraîner à terme un mitage des constructions.

Olivier PREMILLIEU, en accord avec Madame SELIGNAN propose malgré cela, un avis favorable sous conditions aux membres du bureau. La commune s'étant engagée, lors de la réunion technique de concertation de la veille, à modifier son document à l'issue de l'enquête publique.

Cependant, après débats, les membres du bureau constatent qu'il y a trop de points d'incompatibilité rédhibitoires avec le SCOT dans ce projet de PLU. Et malgré la volonté affichée par la commune de modifier son document dans le sens des observations du SCOT après l'enquête publique, les membres du bureau décident à l'unanimité de proposer à la commune de Saint-Jean-le-Vieux de retirer le projet en annulant sa délibération et donc par conséquent, ne pas engager l'enquête publique en juillet 2009 et ce afin qu'il soit retravaillé. Les membres du bureau justifient ce choix pour préserver la crédibilité des décisions du Syndicat mixte et qu'on ne puisse mettre en doute sa volonté de faire appliquer le SCOT.

Madame la Présidente fait part à Jean-Luc ORSET, Maire de Saint-Jean-le-Vieux de la décision prise par le bureau. Après avoir écouté les arguments développés par ce dernier qui souhaite maintenir l'enquête publique au mois de juillet 2009, Madame la Présidente demande une nouvelle fois à Monsieur Jean-Luc ORSET de quitter momentanément la réunion. Elle décide de refaire un nouveau tour de table et demande aux membres du bureau de se prononcer définitivement sur ce projet de PLU.

L'avis rendu par l'ensemble des membres du bureau est défavorable à l'unanimité moins une voix (qui propose de maintenir l'avis favorable sous conditions).

### **► PROJET DE REVISIONS SIMPLIFIEES DU PLU DE LAGNIEU**

Olivier PREMILLIEU présente le dossier de révision simplifiée du PLU de LAGNIEU qui est constitué en fait de trois révisions simplifiées distinctes. Il précise que ces révisions simplifiées ont été prescrites le 25 février 2009 et que le syndicat mixte a reçu pour avis le dossier, le 23 avril 2009.

➤ La première d'entre elle doit permettre l'extension de la zone constructible « Le Malessard » en vue d'accueillir une opération de 5 à 6 logements individuels en accession sociale à la propriété.

Il précise que pour garantir la destination cette zone 1Au, la zone sera indiquée « as » pour accession sociale et qu'un emplacement réservé au titre de l'article L123-2b est déterminé.

En outre, une orientation d'aménagement précise l'accès et la typologie des constructions à réaliser.

La Présidente observe que ce projet de révision simplifiée :

- ne touche pas à l'économie générale du PLU
- que ce projet répond à l'un des principaux objectifs du SCOT en matière de mixité de l'offre d'habitat et de création de logements sociaux.

Bernard GLORIOD demande s'il y a un risque de glissement de terrain sur cette zone. Olivier PREMILLIEU précise que les études nécessaires ont été faites au préalable.

Le bureau rend un avis favorable à l'unanimité au projet de révision simplifiée n°1 du PLU de la commune de LAGNIEU.

➤ La révision simplifiée n°2 du PLU de la commune a pour objectif de rectifier une erreur matérielle qui n'a pas été détectée lors de l'enquête publique. Elle concerne 6 parcelles qui ont été classées en zone N et qui auraient dû être classées en UD. Ces parcelles servent de voies d'accès aux propriétés situées le long de la zone N.

Il précise que ces changements portent simplement sur le document graphique et conduisent à déclasser 2156 m<sup>2</sup> de N en UD.

La Présidente observe que :

- Les parcelles concernées ne sont pas dans le périmètre de la ZNIEFF et servent déjà de support de voies d'accès aux propriétés
- Ne touche pas à l'économie générale du PLU

Le bureau rend un avis favorable à l'unanimité au projet de révision simplifiée n°2 du PLU de la commune de LAGNIEU

➤ La révision simplifiée n°3 du PLU de la commune consiste en l'extension de la zone constructible UDa de 3200 m<sup>2</sup> au lieu dit « Au bas Dardy » dans le hameau de Proulieu et ceci afin de remplir une dent creuse parallèlement à la création d'un emplacement réservé permettant la création d'un maillage piéton qui rejoint le chemin de halage le long du Rhône.

La Présidente observe que :

- Cette extension est limitée à l'enveloppe bâtie existante et à deux habitations maximum
- Elle permet le remplissage d'une dent creuse qui ne conduit pas à la création d'un nouveau hameau
- Elle permet le maillage de la zone par un cheminement doux et qui rejoint le chemin de halage.

Le bureau rend un avis favorable à l'unanimité au projet de révision simplifiée n°3 du PLU de la commune de LAGNIEU.

### ► **RAPPEL SUR LES REFORMES ISSUES DE LA LOI LME**

---

Madame SELIGNAN rappelle les points abordés lors de la dernière réunion de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial :

- concernant le projet d'implantation d'un Leader Price de 980 m<sup>2</sup> sur la commune de Dagneux, la position du SCOT a été la suivante, s'agissant d'une zone de niveau 2, celle-ci n'autorise pas d'implantation de commerces.

Cette demande d'implantation remet en cause la compatibilité des PLU avec le SCOT. Madame la Présidente rappelle que le permis de construire doit être conforme au PLU qui, lui, doit être compatible au SCOT. Il faut donc prévenir les communes pour qu'elles ne délivrent pas des permis de construire dans l'illégalité. Les services de la DDE s'en chargent ; Olivier PREMILLIEU précise qu'un courrier leur sera envoyé début juillet par le Préfet de l'Ain.

La prochaine commission de la CDAC abordera les dossiers d'implantation d'une surface commerciale de Intermarché à Briord et de l'extension de l'Intermarché d'Ambérieu en Bugey.

S'agissant du dossier d'Ambérieu en Bugey, le SCOT n'émettra pas de réserve puisque ce projet d'extension est prévu sur le même tènement sur un secteur prévu pour accueillir du commerce dans le PLU d'Ambérieu-en-Bugey mis en compatibilité avec le SCOT en 2007.

S'agissant du dossier de Briord, Madame la Présidente souhaite que le bureau puisse en débattre.

Elle rappelle le contexte de ce projet qui a reçu un avis défavorable de la communauté de communes Rhône Chartreuse de Portes au motif que cette implantation risque de déstructurer tout le tissu commercial local et notamment le centre bourg de Serrières de Briord qui a été restructuré en 2007 avec le soutien de fonds publics importants.

Cependant, le BUCOPA ne peut pas donner d'avis défavorable car le PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité avec le SCOT et le tènement sur lequel il doit être implanté est une zone d'activité de niveau 3 qui peut accueillir du commerce. La Présidente déplore néanmoins que ce dossier ne prenne pas plus en compte l'intégration architecturale et paysagère de cette surface commerciale qui se situera en entrée de bourg. Mais, elle précise qu'après examen du dossier, les mesures compensatoires paraissent un peu légères.

Daniel BEGUET intervient et constate le manque de justesse de ce dossier qui comporte, selon lui, un certain nombre d'incohérences.

Bernard GLORIOD souligne qu'il est difficile de se prononcer contre si les préconisations du SCOT sont respectées.

Madame la Présidente précise que le BUCOPA a le choix entre trois positions : favorable, défavorable ou abstention.

### ► **QUESTIONS DIVERSES**

---

#### Demande de Rignieux-le-Franc :

Madame la Présidente demande au préalable à Monsieur Jean-Luc RAMEL de ne pas prendre part à l'examen de ce dossier et de quitter momentanément la réunion.

Elle laisse le soin à Olivier PREMILLIEU de présenter ce dossier :

Cette commune est en cours de révision de PLU, elle sollicite aujourd'hui l'avis du BUCOPA pour pouvoir déroger légèrement aux objectifs de croissance démographique qui lui sont assignés par le SCOT.

Compris dans le sous secteur de la Dombes le taux de croissance annuel moyen (TCAM) doit selon le SCOT être compris entre 0.86 à 1.26 % par an.

En hypothèse haute et en prenant pour référence 839 habitants en 1999, la commune devra compter 1077 habitants en 2020.

Aujourd'hui le TCAM observé entre 1999 et 2006 est de 1.28 % et la pop en 2009 : 953 habitants pour 339 RP soit très légèrement supérieur à la fourchette haute du SCOT.

La commune compte 24 logements sociaux en 2009, elle devrait en compter aujourd'hui environ 33 pour se situer dans les 10 % de logements sociaux que le SCOT prescrit.

D'ici 2020, la commune peut encore absorber 124 habitants supplémentaires soit 44 logements possibles en prenant 2.8 personnes par ménage comme référence.

Les capacités résiduelles en U correspondent environ à une capacité de 33 logements.

Si ces 44 logements supplémentaires sont réalisés, la commune comptera environ 383 résidences principales en 2020, la commune devra compter 38 logements sociaux soit 14 de plus qu'aujourd'hui.

La commune souhaite permettre l'urbanisation d'une nouvelle zone de près de 3 ha de façon à réaliser au minimum 20 logements sociaux.

Dans ce contexte, le futur PLU dépasserait les objectifs de population puisqu'on atteindrait les 150 habitants supplémentaires au lieu des 124 habitants autorisés par le SCOT.

Question : peut-on autoriser la commune de Rignieux à déroger au taux maximum de 1.26 % de TCAM et s'approcher plutôt des 1.4 %, et sous quelles conditions ?

Madame la Présidente propose aux membres du bureau de donner un avis favorable à cette requête pour les raisons suivantes :

- la croissance démographique observée sur Rignieux-le-Franc est restée raisonnable sur la période 1999-2009,
- l'évaluation des capacités résiduelles en zone U a été faite sans prendre en compte un taux de rétention foncière, ce qui surévalue naturellement les projections démographiques.
- L'urbanisation de cette zone 2NA au POS actuel, a pour objectif de réaliser un programme de logements locatifs aidés qui permettra à la commune de compter 10 % de ce type de logements à l'horizon 2020 comme le prévoit le SCOT.

Cependant, Madame la Présidente souhaite attirer l'attention des membres du bureau sur le fait que le SCOT BUCOPA attache une attention toute particulière à la mixité de formes urbaines et de produits que doit prendre une opération d'aménagement d'ensemble. C'est pourquoi le syndicat mixte doit être particulièrement attentif au travail préalable qui devra être engagé en terme d'orientations d'aménagement de cette zone de 3 hectares qui peut potentiellement accueillir bien plus qu'un programme de 20 logements locatifs aidés.

Madame la Présidente demande aux membres du bureau de se prononcer sur le principe d'un léger dépassement des objectifs démographiques (se situant autour de 1.5 % par an maximum) tout en restant vigilant sur les principes d'aménagement qui seront définis pour cette zone dans votre projet de PLU.

Le bureau rend un avis favorable à l'unanimité à cette demande.

Point sur l'étude d'urbanisme commercial :

Olivier PREMILLIEU propose que quelques membres étudient les offres reçues pour l'étude sur l'urbanisme commercial afin de choisir le cabinet d'études avant les congés d'été.

Ceux-ci suggèrent qu'un groupe de 2 à 3 personnes se réunissent prochainement et les étudient ensemble avec Olivier PREMILLIEU.

La séance est levée à 20 H 30.